

**COMUNE DI SANLURI**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

**VARIANTE AL PIANO DI ZONA N° 1**  
**(SETTORE N° 6)**

**ELABORATO:**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**NORMATIVA DI PIANO**

**ALL.A**

**AGGIORNAMENTO:**  
**DICEMBRE 2004**

IL SINDACO:

ANTONIO MANCOSU

I PROGETTISTI:

GEOM. ALBERTO TRUDU 

GEOM. ALESSANDRO MOCCI

## PREMESSA

A distanza di cinque anni, si ripropone (ma si ritiene per l'ultima volta), l'esigenza di modificare o apportare una ennesima variante al Piano di Zona, ex legge 167/62, dell'abitato e denominato "Cuccuru Poddinis".

La precedente infatti risale al 1999, essa venne definitivamente approvata dal C.C. con deliberazione del 20.05.1999 verbale n° 52, ed interessava le aree del comparto 6, che sono poi quelle ubicate a Sud-Est dell'abitato tra le vie Gerrei, Aldo Moro, Trexenta e comprendenti l'ex Demanio Militare.

E' proprio l'evoluzione delle vicende legate a tali ultime aree, nonché l'esigenza di reperire nuove zone su cui localizzare interventi di edilizia residenziale che hanno promosso la presente variante, come più dettagliatamente si preciserà di seguito.

Per chiarezza espositiva, ancor prima di esporre le cause e finalità della presente variante, si ritiene opportuno dare una informazione cronologica del Piano di Zona ove si sta intervenendo, non foss'altro perché questo rappresenta uno dei principali momenti nella storia della pianificazione urbanistica del territorio di Sanluri, attraverso il quale si è individuato un momento di autentica propulsione per lo sviluppo del *centro abitato sanlurese* ed intorno al quale si sono poi effettivamente succeduti svariati interventi, pubblici e privati, con ulteriori Piani Attuativi e no, che hanno dato corpo all'attuale assetto dell'abitato o buona parte di esso.



## CRONISTORIA

Il Comune di Sanluri nel 1976 provvide a dotarsi di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167 del 1962, al fine di immettere sul mercato delle aree edificabili delle proposte che, seppure in diritto di superficie, consentivano di acquisire a prezzo politico la disponibilità di un lotto sul quale edificare degli alloggi.

Tale offerta risultava particolarmente appetibile per le Cooperative d'abitazione che in quel periodo sorgevano numerose, proprio perchè consentiva d'entrare nel possesso di aree edificabili a prezzi decisamente vantaggiosi, e di poter accedere alle provvidenze delle leggi speciali sulla Edilizia Economica e Popolare che allora rappresentavano una buona fonte di finanziamento.

Il Piano di Zona, adottato con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 21 del 27.10.1975 e n. 1 del 20.01.1976, venne definitivamente approvato con decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 119 del 22 marzo 1977 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n.17 del 29.04.1977, con un tempo massimo di acquisizione delle aree di anni 15.

Pur con travagliate vicende e procedure, tanto sul fronte delle espropriazioni, quanto su quello delle assegnazioni delle aree e realizzazione delle urbanizzazioni, il Comune riuscì a far decollare l'attuazione del Piano per cui vari operatori realizzarono i loro interventi, tra cui tre cooperative edilizie, due interventi dello I.A.C.P., uno del Consorzio Sardo d'abitazione, alcuni assegnatari privati in regime di proprietà, tali interventi interessarono sia i settori 2 e 3 sia quello 6 anche se quest'ultimo in misura limitata.

Il Piano, che oggi appare perfettamente integrato nell'abitato, costituito da due nuclei o comparti fondamentali, risultava all'epoca collocato nelle periferie sud-est e nord-ovest in zone limitrofe agli insediamenti previsti dall'allora vigente strumento urbanistico comunale e poste appunto fra le zone B di Completamento residenziale e le Zone C di Espansione residenziale, tale ultima era appunto la destinazione urbanistica delle aree ove avvenne la localizzazione.

Tali due comparti erano poi a loro volta suddivisi in settori d'attuazione: nel 2° e 3° si prevedeva la localizzazione degli insediamenti a favore dello I.A.C.P. e cooperative d'abitazione, nel 6° quelli riservati ai privati assegnatari.

In termini numerici, la dimensione del Piano di Zona elaborato erano così riassumibili:

<b>SUPERFICIE GLOBALE INTERESSATA</b>	120.696
<b>SUPERFICIE PER LE RESIDENZE</b>	61.015
<b>SUPERFICIE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI</b>	25.535
<b>AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI</b>	7.620
<b>AREE PER VIABILITA'</b>	26.526

con un volume massimo edificabile per residenze e servizi di mc.113.170, di cui:

<b>PER LE RESIDENZE</b>	mc.91.500
<b>PER I SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA</b>	21.500
<b>NUMERO MASSIMO ABITANTI INSEDIABILI</b>	1.130

A fronte di tali valori di progetto venne poi definita, con il Piano d'Attuazione approvato con la Deliberazione del C.C. del 04.08.1977, una ripartizione della volumetria destinata alle residenze fra i vari Enti, Cooperative e privati pari a mc.78.850 (tale dato non comprende la volumetria utilizzata interamente nel settore 1 dalla Cooperativa Castello, che pur realizzando l'insediamento residenziale all'interno del Piano di Zona, operò in regime di assegnataria in proprietà dell'area e non in diritto di superficie come tutti gli altri).

### **LA VARIANTE DEL 1999**

Come accennato in premessa, la variante precedente alla presente risale al 1999, anzi il suo iter iniziò nel 1998 e si concluse appunto nel giugno di quell'anno.

Le esigenze che si posero all'origine di quella variante furono le seguenti:

1. la diversa utilizzazione planovolumetrica delle aree, rispetto al progetto originario, ed in particolare per ciò che riguarda la ripartizione della viabilità, dei lotti edificabili, delle aree condominiali, nonché delle tipologie edilizie, richiese un assestamento globale ed una precisa zonizzazione anche in vista della possibilità, allora consentita dalla legge, di trasformare il regime del diritto di superficie in diritto di proprietà per vari soggetti assegnatari;
2. l'impianto originario del Piano di Zona, con il suo dimensionamento globale, diverse aree di proprietà del demanio pubblico (militare o comunque statale) e proprio in quelle individuava gran parte degli spazi per i servizi pubblici e per quelli connessi alla residenza, ipotizzando ovviamente una loro acquisizione; ciò non risultò concretizzato e concretizzabile, né con le ordinarie forme men che meno con le procedure espropriative, una possibilità favorita dalla dismissione da parte del demanio statale di tali compendi, imponeva impegni finanziari insostenibili per il Comune (in particolare se inteso ad acquisire l'intero compendio sia nei settori 2 e 3 sia nel n. 6), pertanto si doveva procedere ad una revisione dell'intera consistenza del Piano di Zona ed una nuova ripartizione degli standard con nuova individuazione degli spazi pubblici;
3. le nuove zone "S" nel comparto 6 (vedi tavola 3), nonché quelle restanti a destinazione residenziale, dovevano essere utilizzate per nuovi insediamenti di carattere direzionale per servizi o residenziali in regime di edilizia economica e popolare, secondo l'orientamento politico dell'Amministrazione di favorire nel Comune il sorgere di strutture pubbliche di carattere socio-assistenziale, sanitario, e direzionale, di valenza intercomunale (realizzate dalla "Azienda

Sanitaria Locale 6" che ha sede proprio a Sanluri), nonchè quello di mettere a disposizione dell'Istituto Autonomo Case Popolari ulteriori aree per realizzare alloggi per le famiglie a basso reddito, riducendo drasticamente le quote di assegnazione in diritto di proprietà ai singoli.

Tali considerazioni e motivazioni diedero luogo ad un nuovo assestamento planovolumetrico, come da tavola 3, nella quale, sono riportate tutte quelle trasformazioni e modifiche conseguenti, che riguardavano principalmente il settore 6 con la eliminazione delle zone per servizi nell'area dell'ex demaniale militare a discapito di quelle prima destinate alle residenze. A quel punto l'assetto globale risultava essere il seguente:

<b>SUPERFICIE GLOBALE INTERESSATA</b>	<b>106.424</b>
<b>SUPERFICIE PER LE RESIDENZE</b>	<b>56.985</b>
<b>SUPERFICIE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI</b>	<b>15.293</b>
<b>AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI</b>	<b>7.620</b>
<b>AREE PER VIABILITA'</b>	<b>26.526</b>

Mentre la volumetria risultava così ripartita:

	di progetto	stato di fatto	volumetria residua
Settore 3	mc. 44.350	mc. 25.475	mc. 18.875
Settore 6	mc. 34.500	mc. 6.385	mc. 28.118
<b>valori complessivi</b>	<b>mc. 78.850</b>	<b>mc. 31.860</b>	<b>mc. 46.990</b>

di cui:

per le residenze	mc.	32.893
per i servizi connessi alla residenza (10% + 20%)	mc.	14.097
abitanti massimi insediabili	n.	329

## LA VARIANTE ODIERNA

Come accennato in premessa, nuovi fatti ed evoluzioni dei programmi precedenti, hanno portato oggi ad una situazione sostanzialmente nuova rispetto al 1999, ma per certi versi simile a quella del progetto originario elaborato nel lontano 1976.

Nel frattempo infatti gli innumerevoli sforzi in trattative, impegni economici e nuove procedure normative hanno reso sostanzialmente disponibili ed utilizzabili tutte quelle aree che erano in origine di proprietà del demanio militare.

Queste infatti sono state dismesse dall'Ufficio Demanio Militare e trasferite in competenza all'Agenzia del Territorio per l'Intendenza di Finanza, la quale prima di mettere all'asta quelle localizzate nel settore 3, le ha proposte e cedute a titolo oneroso al Comune, consentendogli di esercitare il diritto di prelazione, mentre per quelle localizzate nel settore 6 (peraltro le più prossime ed interessanti dal punto di vista della presente variante), una procedura pressochè simile sta conducendo ad una condizione analoga con meccanismi ancor più semplificati e meno onerosi.

*Di contro l'Amministrazione ha ritenuto di dover aderire ad un Programma Sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", promosso dalla legge 08.02.2001 n° 21, recepito dalla R.A.S. con bando approvato dal D.P.G.R. 21.07.2003 n° 22/54, attraverso lo I.A.C.P..*

In esecuzione di tale adesione, con la deliberazione del Consiglio Comunale del 06.10.2003, verbale n° 66, il Comune ha definito in termini quantitativi e qualitativi le aree e i costi di cessione delle aree occorrenti per tali interventi.

Oggi tali nuovi elementi ed esigenze, impongono di elaborare una ennesima e forse definitiva variante al Piano di Zona n° 1 che riporterà in qualche modo alla situazione planovolumetrica prevista in origine, perlomeno per quanto concerne le zonizzazioni e ripartizioni delle singole aree, ma con in più una fotografia definita e degli insediamenti realizzati e di quelli ultimi possibili.

E' evidente quindi che si è proceduto con la presente variante ad un assestamento dei valori dei dati planovolumetrici, che stabiliscono i volumi effettivamente realizzati, quelli oramai programmati e realizzabili, i possibili incrementi nell'esistente.

Tale operazione porterà ad un ritorno alle origini con una similare suddivisione e ripartizione delle aree e conseguentemente con i dati planovolumetrici, in coerenza però con i valori utilizzati dal vigente P.U.C. nel suo dimensionamento, dal quale la presente variante al P. di Z. non si discosta minimamente, anzi si uniforma.

Questi sono riassumibili nelle sottostanti tabelle:

<b>TABELLA 1</b>	<b>SUPERFICIE GLOBALE INTERESSATA</b>	<b>120.500</b>
	<b>SUPERFICIE PER LE RESIDENZE</b>	56.000
	<b>SUPERFICIE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI</b>	25.535
	<b>AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI</b>	7.620
	<b>AREE PER VIABILITA'</b>	31.345

con un volume massimo edificabile per residenze e servizi di mc.105.995, di cui:

<b>TABELLA 2</b>	<b>PER LE RESIDENZE</b>	<b>mc. 72.800</b>
	<b>PER I SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA</b>	<b>mc. 33.195</b>
	<b>NUMERO MASSIMO ABITANTI INSEDIABILI</b>	<b>mc. 1.060</b>

La volumetria residenziale risulta così ripartita

<b>TABELLA 3</b>		<b>di progetto</b>	<b>stato di fatto</b>	<b>volumetria residua</b>
	Settori 2-3	mc. 40.947	mc.25.475	mc. 15.472
	Settore 6	mc. 31.853	mc.12.297	mc. 19.556
	<b>VALORI COMPLESSIVI</b>	<b>mc. 72.800</b>	<b>mc. 37.772</b>	<b>mc. 35.028</b>

di cui:

per le residenze	mc.	24.519
per i servizi connessi alla residenza (10% + 20%)	mc.	10.509
abitanti massimi insediabili	n.	350

Avendo operato praticamente un ritorno alle origini, ma con le definizioni e conoscenze:

- dello stato di fatto,
  - della programmazione oramai nota sia degli interventi pubblici che di quelli a scopi residenziali,
  - delle indicazioni dell'analisi del P.U.C.,
- si è proceduto a stabilire i volumi realizzati e quelli massimi ancora possibili con valori al di sotto di quelli consentiti in origine, ma comunque con un abbondante margine a disposizione anche dei privati..

## I CRITERI D'ASSEGNAZIONE

L'assegnazione delle aree per i restanti insediamenti previsti verrà effettuata secondo i valori ed i criteri fissati dalle recenti disposizioni in materia e comunque, per le assegnazioni in regime di proprietà, secondo le vigenti disposizioni di legge a prezzi che dovranno essere pari alle spese sostenute dal Comune per acquisire ed urbanizzare le aree.

Per le trasformazioni dal diritto di superficie al diritto di proprietà, dovrà invece decurtarsi come è stabilito dalla norma, quanto già versato rivalutato.

## CONCLUSIONI

Si ritiene che questo sia l'atto conclusivo del Piano di Zona n° 1, per quanto concerne la definizione ed organizzazione della pianificazione territoriale che attraverso tale strumento può operarsi.

Il completamento della sua edificazione, fino al massimo della sua potenzialità, sarà oggetto di progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, per interventi a destinazione residenziale o per altri a destinazione servizi, nell'ambito della programmazione già definita da precise linee guida.

E' il caso appunto dell'intervento che ha parzialmente promosso tale variante, il quale seppur portato avanti dallo I.A.C.P., consentirà di immettere sul mercato degli alloggi con caratteristiche tipologiche e costruttive, totalmente diverse dallo standard di alloggi costruiti dall'Istituto e da offrire al libero mercato, in vendita o in affitto per complessivi 6.000 mc circa .

Altrettanto dicasi per gli interventi in tema di servizi pubblici in corso e programmati a cura dell'Amministrazione Comunale:

- nell'area demaniale del comparto 3 (Il Parco Comunale con polmone verde e strutture ricettive per circa 1000 mc),
- nell'area demaniale del comparto 6 (Il Mercato, la Caserma dei Carabinieri, servizi collettivi, per un totale di circa 12.000 mc).

La restante volumetria sarà utilizzabile per gli ampliamenti consentiti nei singoli lotti e settori, nel rispetto della normativa che disciplina l'edificazione.

## LA NORMATIVA

Nell'intento infine di inquadrare l'intero insediamento da un punto di vista urbanistico in sintonia con il vigente PIANO URBANISTICO COMUNALE l'edificazione in tutto l'ambito del Piano di Zona verrà regolamentata dalle "NORME GENERALI" delle zone "C" di espansione residenziale (Art. 2.3) e la seguente specifica valida per tutti i comparti 2, 3, 6:

- Indice Fondiario massimo: nel rispetto della ripartizione volumetrica per settore di cui alla TABELLA 3
- Indice di Copertura: mq/mq 0,50
- Altezza massima: m 10,00 (particolari esigenze, esclusivamente per interventi pubblici, verranno valutati specificatamente con delibera del Consiglio Comunale).